

DANS CE NUMÉRO

Point sur la tenue des assemblées générales	1
Vivre en quote-part - N°1	2
Fin de l'attestation TVA à 6% pour les rénovations	3
L'absence d'approbation des comptes, à défaut d'avoir pu organiser une assemblée générale, en raison de la crise sanitaire, empêche-t-elle le recouvrement judiciaire des charges de copropriété ?	3

POINT SUR LA TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Ces derniers mois ont été ponctués de rebondissements et il n'a pas toujours été facile de garder le cap. Mais la situation semble s'améliorer et l'espoir de retrouver une certaine stabilité dans l'organisation des assemblées générales de copropriété est bien présent.

Le 30 décembre 2021, suite à la demande expresse de Federia et de CIB Vlaanderen, la loi réintroduisant la procédure écrite assouplie était publiée au Moniteur belge. Une fois de plus, il s'agit d'une mesure temporaire qui pendra fin le 31 mai 2022 inclus mais cela offre une nouvelle possibilité dans l'organisation des assemblées générales de copropriété. Cette procédure écrite assouplie prend la même forme que celle mise en place lors des vagues précédentes à quelques exceptions près. Dès lors, le quorum légal est d'application : les décisions peuvent être prises lorsque plus de la moitié des copropriétaires participe au vote et qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Par ailleurs, et pour les résultats du vote, les majorités légales s'appliquent, comme stipulé dans l'article 3.88 du Code Civil. En outre, seuls les bulletins de vote reçus par le syndic (par courrier ou par voie électronique) dans un délai de 3 semaines ou – en cas d'urgence – de 8 jours calendriers seront valables. Pour finir, le syndic est tenu de rédiger un procès-verbal de la procédure écrite, dans lequel sont mentionnés tous les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été reçus, en plus des parties habituelles du procès-verbal (telles que les majorités obtenues et, par point, les noms des copropriétaires qui ont voté contre ou se sont abstenus).

Dorénavant, et depuis ce 28 janvier 2022, les assemblées générales en présentiel et en hybride sont à nouveau

autorisées. Il n'y a aucune restriction pour un maximum de 200 personnes à l'intérieur, sous réserve bien sûr du respect des règles de sécurité et de précaution connues. Néanmoins, lorsqu'une assemblée générale se déroule avec plus de 200 personnes, le nombre de personnes accueillies, les collaborateurs et les organisateurs non compris, est limité à un certain pourcentage (en fonction du baromètre) de la capacité totale du lieu où se déroule l'événement.

Par ailleurs, il nous semble important de souligner que cela n'a aucune incidence sur les assemblées générales numériques ainsi que sur la procédure écrite assouplie.

Cette levée d'interdiction de tenir des assemblées générales en présentiel implique désormais que votre syndic doit organiser vos assemblées générales et ce, soit en présentiel, soit en hybride, soit en numérique ou avec la procédure écrite assouplie. Il n'est donc plus possible d'effectuer des reports. Et les réunions qui ont été reportées doivent maintenant être organisées au plus vite. À l'exception, bien évidemment, des assemblées générales qui ont eu lieu sous forme numérique ou via la procédure écrite.

Nous soulignons que ce sont les syndics qui choisissent la méthode de tenue de leurs assemblées générales. En effet, ces derniers restent légitimement préoccupés par le nombre élevé d'infections et par l'impact qu'ont les multiples quarantaines sur le bon fonctionnement du travail du bureau de syndic.

N'hésitez pas à contacter votre syndic si vous avez des questions concernant le déroulement de vos assemblées générales.

VIVRE EN QUOTE-PART N°1

"Cette petite chronique aura pour objectif de vous rappeler, sur un ton humoristique, les règles de la vie en Copropriété... Une autre manière de revoir les impératifs légaux et de donner un éclairage original sur les tâches à assumer par les acteurs de la Copropriété".

Yolande, Marc et le sage Robert

Yolande ne peut cacher son émotion... À partir d'aujourd'hui, elle fait partie de l'association des copropriétaires de la résidence du "PLAISIR QUOTIDIEN" et c'est donc avec grand émoi qu'elle regarde les clés d'accès de ce qu'elle dénomme "notre nid d'amour".

Marc, son mari, partage ce bonheur et pense déjà à la quantité de champagne à prévoir à l'occasion de la pendaison de crémaillère. "Rangeons vite les nombreux documents reçus du Notaire et de l'agent immobilier", dit-il à Yolande, tout cela ne sert pas à grand-chose. Il ajoute : "De toute façon, il ne faut pas s'inquiéter, tous ces papiers sont identiques et comme le vendeur nous a affirmé que les charges de copropriété étaient très faibles, je ne vois pas l'utilité de passer son temps à tenter de les déchiffrer".

Soucieux de partager leur bonheur, Yolande et Marc ne peuvent s'empêcher de tenir leur première vidéoconférence à partir de l'appartement avec Robert, l'ami éternel de la famille et parrain de leur fille Justine.

"Tu as vu Robert comme la vue est belle à partir de la terrasse" déclarent-ils fièrement à leur ami, la luminosité de cet appartement est extraordinaire. L'absence de réaction de Robert suscite une gêne d'autant qu'il demande : "A propos, avez-vous une idée précise du montant des charges de copropriété de cette petite merveille?" et rajoute "l'intermédiaire immobilier a dû vous informer du montant des charges et vous avez dû recevoir une copie des comptes de la copropriété des deux dernières années".

Un peu étonnée de cette demande, Yolande, en veillant à couper le micro, dit à Marc "Je m'en doutais, Robert fait une crise de jalousie. Il a toujours l'art de casser l'ambiance. Souviens-toi, il a adopté la même attitude quand nous lui avons dit que nous avons signé le compromis de vente à peine 2 heures après la première visite. Mais bon, comme c'est le parrain de Justine, on ne va se disputer avec lui, notre fille en aurait un chagrin immense".

Réactivant le micro, Marc précise : "Désolé Robert, mais nous n'avons pas fait attention, et je t'avoue que ces documents sont étonnants pour nous".

De manière académique (ce qui a le don d'énerver Marc) Robert précise : "Le syndic a l'obligation de communiquer le budget des dépenses ordinaires et extraordinaires aux copropriétaires. Ce document est présenté à l'assemblée générale de la copropriété, vous devriez donc facilement le retrouver en relisant les procès-verbaux que vous avez reçus".

"Donc, si je comprends bien ce que tu dis Robert, il est possible pour chaque acheteur de pouvoir identifier sa contribution financière à prévoir avant même son acquisition" déclare Yolande. "Effectivement, tu as bien compris" et rajoute "le drame dans les copropriétés, c'est que de nombreux primo copropriétaires sous estiment le montant de leurs futures contributions financières et sont rapidement dépassés par la situation".

Un peu gêné, Marc commence à se rendre compte des conséquences de la situation et déclare, juste de quoi se rassurer : "Tout cela, c'est bien beau mais de toute façon, je ne suis pas trop inquiet car c'est partout la même chose et, dans la mesure où nous sommes à présent propriétaires, les autres copropriétaires devront toujours demander notre avis avant d'engager des dépenses".

Robert, un peu gêné, répond : "Désolé Marc et je sens que tu vas m'en vouloir, mais la loi, qui est ce que les initiés qualifient d'impérative, organise les modalités décisionnelles des copropriétés à travers des majorités déterminées et il est bien possible que vous deviez contribuer financièrement à une décision souscrite par le vendeur de votre appartement" et termine "mais je vous rassure le Notaire a dû vous éclairer sur la nature de ces dépenses".

Désactivant à nouveau le micro, Marc ne peut s'empêcher de déclarer à Yolande : "Jaloux, il est jaloux, tout ce qu'il dit est peut-être vrai, mais comme d'habitude, il exagère" et rajoute "Ne t'en fais pas ma chérie, je téléphone dès demain au syndic, enfin je veux dire le syndic, ils ne manqueront pas de m'expliquer tout cela. Ça tombe bien car je devais leur signaler qu'après demain BOB CHAUFFAGE, tu sais celui qui n'établit jamais de facture, devait accéder à la chaudière de l'immeuble afin de vidanger l'installation de chauffage pour nous permettre de remplacer tous nos radiateurs".

"Tu es génial Marc, qu'est-ce que je ferais sans toi mon gros doudou. Mais bon écoutons encore un peu Robert, tu sais à son âge, il aime bien s'écouter parler".

La voix de Robert résonnant à nouveau dans l'appartement encore vide, il rajoute. "À propos, connaissez-vous la valeur du fonds de roulement car je suis certain que le syndic ne manquera pas de vous demander de procéder au paiement de votre quote-part?... En fait, le fonds de roulement c'est un peu le fonds de caisse, et cela permet au syndic de disposer d'une certaine somme de quoi lui permettre de payer les fournisseurs. La valeur du fonds de roulement dépendra bien entendu du montant annuel des charges ordinaires de la Copropriété, mais si vous pouviez m'adresser une copie de la première demande de paiement établie par le syndic, je pourrais vous expliquer cela de manière précise".

"Écoute Robert, désolé mais on doit te laisser car nous devons aller chercher Justine à l'école, et merci pour ta proposition" dit Yolande excédée par les grimaces de désapprobation de son mari. Elle clôture la session par "on se revoit très vite" et met fin à la conversation en adressant un petit "smiley" de remerciement.

"Mais quelle patience tu as ma chérie", déclare amoureusement Marc et poursuit "Au fait, je devais te dire, RENOVE A L'ENVERS, tu sais l'entrepreneur renseigné par BOB CHAUFFAGE, passe déjà demain pour démolir le mur séparatif entre la cuisine et la salle à manger. Figure-toi que du premier coup d'œil, ils m'ont assuré que cela ne posait aucun problème! L'évacuation des briques se fera par l'ascenseur mais dès demain soir, je procéderai au nettoyage de la cabine, je suis certain que nos voisins de l'étage inférieur apprécieront et donc attends toi à recevoir des fleurs de leur part".

La suite des tribulations de Yolande, Marc et du Sage Robert dans le prochain SyndicInfo !

Jean-Pierre Lannoy et Muriel Masson

FIN DE L'ATTESTATION TVA À 6% POUR LES RÉNOVATIONS

S'il s'agit d'une bonne nouvelle pour le secteur immobilier qui voit dans cette modification une simplification dans la gestion administrative, pour vous, il faudra être prudents.

En effet, l'entrepreneur n'a plus besoin d'obtenir du client l'attestation pour l'application du taux réduit de TVA de 6% pour la rénovation de certains logements privés de plus de 10 ans si ces derniers servent exclusivement de résidence privée ou s'ils ne servent qu'à titre accessoire à l'exercice d'une profession, et si les travaux sont facturés directement au propriétaire ou au locataire.

Il est donc désormais offert aux entrepreneurs la possibilité de facturer immédiatement les travaux de rénovation de logements privés qui bénéficient du taux réduit de 6% de TVA et vous aurez un mois pour contester la facture. Si vous ne l'informez pas dans les temps, vous serez tenu pour responsable de l'application correcte du taux réduit. Soyez donc vigilants quant au délai !

L'attestation qui a été supprimée par le chapitre 12 de la loi portant des dispositions diverses en matière de taxe sur la valeur ajoutée est désormais remplacée par une mention à indiquer sur la facture :

"Taux de TVA : En l'absence de contestation par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est présumé reconnaître que (1) les travaux sont effectués à un bâtiment d'habitation dont la première occupation a eu lieu au cours d'une année civile qui précède d'au moins dix ans la date de la première facture relative à ces travaux, (2) qu'après l'exécution de ces travaux, l'habitation est utilisée, soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé et (3) que ces travaux sont fournis et facturés à un consommateur final. Si au moins une de ces conditions n'est pas remplie, le taux normal de TVA de 21 p.c. sera applicable et le client endossera, par rapport à ces conditions, la responsabilité quant au paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus."

L'ancienne attestation pourra toutefois encore être utilisée jusqu'au 30 juin 2022 afin de permettre aux entrepreneurs de s'adapter.

L'ABSENCE D'APPROBATION DES COMPTES, À DÉFAUT D'AVOIR PU ORGANISER UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE, EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE, EMPÊCHE-T-ELLE LE RECouvreMENT JUDICIAIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ ?

Depuis le début de la pandémie, dont les effets sur la société se sont fait sentir à compter de mars 2020, l'organisation des assemblées générales ordinaires, appelées notamment à renouveler le mandat du syndic et à approuver les comptes, a été perturbée en raison de l'interdiction de pouvoir réunir les copropriétaires.

Des dispositions particulières ont été adoptées par les autorités, dès le mois d'avril 2020, pour rencontrer les difficultés liées à cette interdiction de réunion. Ainsi, les assemblées générales qui ne pouvaient être organisées, compte tenu de cette interdiction, et qui n'avaient pu avoir lieu jusqu'au 30.09.2021 ont été reportées. Elles doivent être organisées durant la prochaine période durant laquelle l'assemblée doit se tenir. Les mandats du syndic et du conseil de copropriété ont été prolongés. Quant aux comptes, les textes légaux précisait que : "le syndic exerce ses compétences conformément aux décisions de la dernière assemblée générale et en conformité avec le budget approuvé lors de cette assemblée".

Les comptes de l'association sont soumis annuellement à l'approbation de l'assemblée générale. Cette approbation des comptes tend à avaliser les dépenses de la copropriété engagées par le syndic. L'approbation peut également porter sur les décomptes individuels et par conséquent sur la répartition des charges entre les copropriétaires et sur l'imputation de certains frais à l'un ou l'autre copropriétaire, si les décomptes individuels ont également été soumis à l'examen des copropriétaires, ce que la jurisprudence confirme. Le procès-verbal de l'AG fait foi de la portée de l'approbation.

L'approbation préalable des comptes, est-elle indispensable pour justifier du bien-fondé d'une action en paiement des charges introduite devant le juge de paix ?

Suivant les principes, toute créance, en ce compris la créance de copropriété à l'égard d'un copropriétaire, doit être prouvée par un écrit, en application de l'article 1341 de l'ancien Code civil et ne peut l'être par les documents comptables établis par le syndic, qui n'ont pas reçu l'approbation de l'assemblée générale. Si le principe de la contribution aux charges des copropriétaires est acquis conformément aux dispositions légales et aux statuts, la valeur probante des documents comptables résulte de l'approbation des comptes, qui confère un caractère certain à la créance de charges et la rend exigible.

Une fois les comptes annuels approuvés, et en l'absence de recours contre la décision d'approbation dans le délai légal de 4 mois, les comptes ne peuvent plus être contestés par les copropriétaires, même s'ils ne sont pas conformes au règlement de copropriété. Les charges imputées aux copropriétaires suivant les décomptes sont incontestablement dues et le recouvrement judiciaire en est facilité.



L'absence d'approbation des comptes n'empêche cependant pas, en soi, l'introduction d'une procédure de recouvrement des charges.

Deux hypothèses doivent cependant être distinguées : soit les comptes sont établis annuellement, définissant ainsi le solde à régler, compte tenu des appels provisionnels adressés mensuellement voire trimestriellement aux copropriétaires, ces provisions étant fixées à partir du budget préalablement adopté par l'assemblée ; soit les comptes sont établis trimestriellement, sans appels de provision, les dépenses de la période étant dans ce cas directement réparties entre les copropriétaires, invités à payer leur quote-part dans frais exposés.

Le recouvrement en justice des provisions définies par l'assemblée générale, sur la base du budget approuvé, ne suscite aucune difficulté. La créance est, en effet, certaine et exigible. Seul le décompte final, non approuvé par l'AG, ne présente pas ces caractéristiques et pourrait être discuté.

Les dispositions légales adoptées lors de la pandémie ont eu pour effet de prolonger le budget adopté par la dernière assemblée générale que le syndic a pu organiser. Par conséquent, les appels de provision fixés, à partir du dernier budget approuvé, sollicités par le syndic sur la base de cette décision sont parfaitement justifiés.

L'absence d'approbation des décomptes périodiques établis par le syndic, répartissant directement les dépenses entre les copropriétaires, n'empêche pas le recouvrement des charges, même si cette situation est de nature à susciter davantage de discussion et de contestation. Le seul fait que les comptes ne sont pas approuvés ne dispense pas les copropriétaires de contribuer au paiement des charges, tenus par une telle obligation. Si un copropriétaire conteste les charges qui lui sont réclamées sur la base de ces comptes périodiques, encore devra-t-il déterminer en quoi il les conteste. On peut difficilement admettre qu'il refuse de supporter sa part dans la prime d'assurances de l'immeuble, ou encore dans

les factures de consommation ou d'entretien de l'immeuble, surtout s'il n'a émis aucune contestation à la réception du décompte. Il appartient à chacune des parties de collaborer loyalement à la charge de la preuve.

Les dispositions adoptées par le législateur en période de pandémie n'envisagent nullement cette pratique comptable. Par conséquent, elle ouvre plus facilement la porte à la contestation puisque les comptes ne sont plus approuvés depuis 2020, si aucune AG n'a été organisée.

Le juge de paix du 2^{ème} canton d'Anderlecht a toutefois décidé dans un jugement du 19 janvier 2022, confronté à l'absence d'approbation des comptes pour 2019 et 2020 que *"Pour le bon fonctionnement d'une copropriété, il est impératif que chacun des copropriétaires s'acquitte régulièrement des charges de copropriété réclamées : tout copropriétaire défaillant oblige les autres copropriétaires à avancer les charges à sa place ; C'est en raison de ce comportement inadmissible dans le chef de certains copropriétaires que le syndic s'est vu contraint de solliciter un appel de fonds extraordinaire"*.

Si l'approbation des comptes est de nature à faciliter le recouvrement des charges et à faire obstacle aux contestations, l'absence d'une telle décision n'empêche pas l'introduction d'une telle procédure. Si certaines dépenses engagées par le syndic sont contestées, il est possible de solliciter un jugement provisionnel, condamnant au paiement des charges non contestées et de réserver à statuer sur les postes contestés.

Dans la mesure où les réunions sont à nouveau autorisées, outre le fait que la procédure écrite assouplie, permettant de soumettre au vote les résolutions souhaitées, est d'application jusqu'au 31.05.2022, la prudence commande de faire approuver au plus tôt les comptes, pour éviter toute contestation.

Corinne Mostin
4LAW

Avocat au Barreau de Bruxelles

Vous souhaitez retrouver l'ensemble des SyndicInfo et tous leurs articles qui concernent la copropriété ?
Rendez-vous sur www.federia.immo/fr/publications et inscrivez-vous pour recevoir les prochains bulletins d'information.



LE BULLETIN D'INFORMATION DE FEDERIA

• Editeur responsable :
Yves Van Emen

• Rédaction : Morgane Biloque,
Jean-Pierre Lannoy, Muriel
Masson et Corinne Mostin

• Mise en page :
www.babaproductions.be

Pour nous contacter :

• Par courrier : Avenue Pasteur 6 - 1300 Wavre
• Par Email : federia@federia.immo